

CAT
MH
N13

HOUSING RESEARCH COMMITTEE

New Residential Streets: *Tranquil, Safe, Connected and Delightful*

The next big idea in residential street pattern design—the “Fused Grid”—promises to do much more than simply provide efficient routes for vehicle traffic. It could contribute to the enjoyment of your home, the greening of your neighbourhood and the speed with which you can walk to local shops.

This innovative approach to street layouts for residential suburbs is the product of research undertaken by senior researcher Fanis Grammenos and a team of colleagues at Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The Fused Grid takes its name from the “fusion” of two traditional designs—the conventional loop and cul-de-sac pattern of the modern suburb and the traditional grid pattern *circa* 1900. It brings together the best features of these designs to create a people-friendly plan that combines the delight of open green spaces with tranquil homes, safe and sociable streets, and easy connectivity to schools, recreation facilities and retail work places.

The Fused Grid, which could come to at least one Ottawa suburb soon, also borrows a theme from 18th-century



CMHC's Fused Grid street pattern takes its cue from 18th-century Savannah.

Savannah, Georgia—the common space—to create open spaces for people to enjoy and that serve as “connectors.”

As Grammenos explains, in 18th-century Savannah, common spaces were protected from horse and wagon traffic by through-streets located at the boundaries of each ward, leaving the centre relatively calm for casual strollers. The Fused Grid translates that graciousness into a 21st-century idiom,

pushing heavy car traffic to the collector and arterial roads on the boundary and integrating the convenience of a commercial strip at the perimeter.

CMHC's interpretation of the Savannah ward is a quadrant of roughly 16 hectares (40 acres) framed by two collector streets and two arterial streets. Within the quadrant, residential streets are laid

continued on page 16

In this Newsletter

New Residential Streets	1	New CMHC “Ideas” Site a Boon to Researchers	9
Reorganization within SHQ	2	CMHC's 2002 Housing Awards Program	10
Small Providers Fuel BC Rental Housing Supply	3	On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada	11
Cape Breton Social Housing Faces Shrinking Market	4	Survey Reveals Nunavut's Hidden Homeless	12
CMHC Studies Effects of Labour		FlexHousing™ Study Shows the Price is Right	13
Shortages on Residential Construction	5	Assessing Progress with Programme ROSES D'OR	14
CHBA Takes the Pulse of the Home-building Industry	6	Partnership Designs Affordable, Solar Urban Homes for Regina ..	15
Build in My Backyard	7		
CHRA Asks, “Will Social Housing be Viable When Operating Agreements Expire?”	8		

About the National Housing Research Committee

The National Housing Research Committee (NHRC), established in 1986, is made up of federal, provincial and territorial, industry, social housing and consumer representatives. Its objectives include:

- identifying priority areas for housing-related research or demonstration;
- fostering greater cooperation, developing partnerships and minimizing overlap in research activities;
- encouraging support for housing research; and
- promoting the dissemination, application and adoption of research results.

In addition to the Full Committee, the NHRC also operates through working groups to exchange information, discuss research gaps and undertake research projects. Currently, working groups meet on housing data, high-rise and multi-unit buildings, homelessness, sustainable community planning and seniors' housing. NHRC participants also contribute articles to the NHRC newsletter, which is produced twice a year.

The NHRC co-chairs are David Cluff of Canada Mortgage and Housing Corporation and Don Johnston of the Canadian Home Builders' Association.

How to reach us

For more information, please contact:

Nancy Walker
Co-ordinator
National Housing Research Committee
and External Liaison

Canada Mortgage and Housing
Corporation
National Office
700 Montreal Road, C2-332
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Tel: (613) 748-2446
Fax: (613) 748-2402
email: nwalker@cmhc-schl.gc.ca

Reorganization within SHQ Strengthens Research Activities and Ties

The research team at the Société d'habitation du Québec (SHQ) is consolidating its strengths through recent organizational changes. In May 2002, a new Service de la recherche et du Centre de documentation was established to group together SHQ research and knowledge transfer activities, managed by Jacques Trudel, chief, formerly coordinator of the SHQ research activities. This new division operates under the newly named Direction de la planification, de la recherche et de la concertation, directed by Hélène Aubé, formerly director of the previous Direction de la planification, de l'évaluation et de la

mandate is "to support and supplement the transfer of knowledge and skills, and to stimulate innovation in the housing sector."

The growing role of research is tied to two key SHQ objectives, according to Trudel. One is to respond to SHQ and Quebec government concerns and decisions on housing policies and programs. The other is to support and provide more research products to the housing sector; namely SHQ partners and interveners that are key players in Quebec housing, including industry, community groups and municipalities.

"We believe this restructuring is a confirmation of the important role that research plays at SHQ."

recherche. Both Aubé and Trudel have represented SHQ at the National Housing Research Committee for several years.

"A key aspect of the reorganization has been the amalgamation of the Centre de documentation de la SHQ and research group to ensure synergy and reinforce knowledge transfer," explains Trudel. The documentation centre, with more than 15,000 works, is the most important specialized library in Quebec on housing.

"We believe this restructuring is a confirmation of the important role that research plays at SHQ," emphasizes Trudel. "It strengthens our research resources and mandate," he adds, which has been defined as follows: "To carry out housing-research policies fostered by the SHQ and to offer services from the documentation centre that help the Société follow its course of action, develop policies and optimize its efforts." In addition, the group's

The SHQ structural change, which involves a team of 10 researchers, is also a telling indication that there are many research issues in housing that still need to be explored. "A major activity currently underway is a comparative analysis of the different housing policies in different countries," says Trudel. "The project is aimed at finding solutions to affordable rental housing, which is one growing area of concern in Quebec and the rest of Canada." He explains that, over the past few years, Quebec has been experiencing a diminishing vacancy rate in the rental market in major cities such as Montréal, Gatineau and Québec, and new research is needed to understand the factors behind this weakening market. This goes beyond the immediate observation that growing employment opportunities in larger cities is bringing an influx of people, and the rental market is not yet able to keep up with this trend. "While examining the issues

continued on page 16

Small Providers Fuel B.C. Rental Housing Supply

A data analysis study in British Columbia has shed new light on the sources of rental housing in the province. The study reveals that small landlords supply most new rental housing units from sources outside the formal apartment sector; including rented condominiums, single detached houses and secondary suites.

"Most of the growth originates with ma-and-pa providers and condominiums being rented out—and this is where the potential is," says project manager Doug Page.

Page and his team of four researchers in the Housing Policy Branch (now in the Ministry of Community, Aboriginal and Women's Services) began the study in January 2001 using information available in the B.C. Assessment roll. Their objectives were to identify the characteristics of the housing stock, develop profiles of investors in rental housing and better understand the patterns of investment.

The team sifted through records for some 1.6 million B.C. households, resolving discrepancies and redundancy in the data and developing proxies for what they wanted to know. They also had to meet strict requirements to ensure the privacy of the data, which included reporting results only in the aggregate and signing a non-disclosure agreement not to share the raw data. In addition, provincial law required a privacy impact assessment.

The researchers first analyzed the assessment roll data to identify the general characteristics of the provincial housing stock. The following table shows the breakdown of housing stock by housing type for all of British Columbia.

Another analysis of the condominium stock determined the characteristics of the rental condominium market. Past

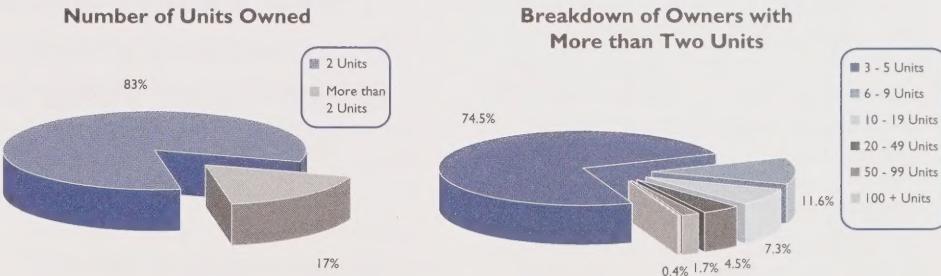
Total Units	Single Detached	Apartments	Suites	Duplex	Townhouse	Manufactured Housing	Seasonal
1,604,850	795,679	425,121	113,192	50,664	146,454	57,313	16,365
	50%	26%	7%	3%	9%	4%	1%

studies of the condominium market had suggested that approximately 30% of the condominiums in British Columbia were rented. The analysis of the assessment roll suggested that non-owner occupied units account for as much as 45% of the condominium stock. While second homes and vacation properties accounted for some of this total, it was safe to assume that the proportion of condominiums that were rented was significantly higher than 30%.

characteristics of the rental stock. Future studies may include:

- an analysis of ownership housing types;
- the percentage of condos rented by year built;
- a tenure and ownership analysis on other structure types, including single detached houses and manufactured homes; and
- the geographical distribution and profiles of the rental stock in B.C. communities.

Condo Owners with Multiple Units, by Number of Units Owned

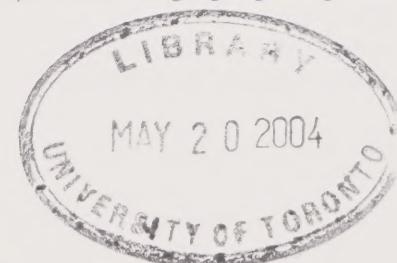


The researchers also developed profiles of rental condominium owners, focussing on owners with multiple units. The data showed that condo owners with two units made up 83% of those with multiple units. Of owners with more than two units, 75% owned between three and five condominium units. Only 11 condominium owners owned more than 100 units.

Mining the assessment roll has yielded a number of important insights into the B.C. rental market, and the researchers will continue to review it to determine further

The Housing Policy Branch plans to use the conclusions to inform the development of policies and programs to encourage investment in market rental housing throughout the province.

For more information, please contact Doug Page by telephone at (250) 356-9538 or by e-mail at Doug.Page@gems1.gov.bc.ca.



Cape Breton Social Housing Faces Shrinking Market

by Jim Graham, Housing Services Division, Department of Community Services, Government of Nova Scotia

A study of housing data in Cape Breton Regional Municipality (CBRM), Nova Scotia has painted a picture of a dwindling population and social housing providers struggling to remain viable as more and more people leave the region for brighter prospects elsewhere.

The study, conducted in the fall of 2001, highlights the impact of the oversupply on the social housing market. There are some 3,700 social housing units available in industrial Cape Breton and a shrinking population of potential occupants. The study also creates a foundation of information that social housing administrators can use to formulate strategies for coping with the problem.

Consultant Sally Erskine-Doucette carried out the research for the Cape Breton Association for Housing Development. New Dawn Enterprises, a community economic development agency in Sydney, which is experiencing housing vacancies and financial pressures, sponsored the project.

To carry out the data analysis, Erskine-Doucette used "Housing in Canada", a compact disc from CMHC containing housing data from 1991 and 1996 broken down by geographic region. She examined both the demographics and the existing social housing stock in industrial Cape Breton—a region of the province hard hit by the closing of coal mines and the local steel plant.

The study found that CBRM's population is declining as primarily younger people leave the region in search of better job opportunities. Between 1996 and 2001, the population declined by 8,700 people

There are some 3,700 social housing units available in industrial Cape Breton and a shrinking population of potential occupants.

or 7.6%; about 66% of these migrants were under 25 years of age. The result is a demographic structure in which the aging characteristics of CBRM's population are exaggerated due to high out-migration. Further, the decline in the population is expected to continue because of ongoing economic difficulty. The crude population forecast for CBRM is a far cry from the traditional pyramid shape that demographers expect to find when examining population status.

Some of the questions that need to be asked are "What are the effects on housing providers?" "Do traditional public housing rules work in this environment?" and "What is the appropriate balance between market and non-profit housing?"

Following the data analysis, there were three roundtable discussions with the social housing providers, the Municipality and the provincial government. The province had initiated the meetings to determine what the information might

What are the effects on housing providers? Do traditional public housing rules work in this environment? What is the appropriate balance between market and non-profit housing?

The population remaining in CBRM is struggling, with 64% of renters and 37% of owners dependent on income from the government. Renters in particular face serious affordability issues. The average household income for renters is \$21,910—significantly lower than the owners' average income of \$43,277.

Due to limited incomes in the region, the existing social housing providers are all competing for the same shrinking resource base, and this has implications for the operation of the social housing market.

mean for the sustainability of the social housing providers' operations and strategies.

The next step will be to find the appropriate role for the existing social housing portfolio in helping the municipality meet the significant community planning challenges that lie ahead.

For more information, please contact Jim Graham by telephone at (902) 424-3224 or by e-mail at grahamjd@gov.ns.ca.

CMHC Studies Effects of Labour Shortages on Residential Construction

Ensuming an adequate supply of construction labour, particularly skilled trades and site managers, is critical to a healthy residential construction industry. To highlight the issue, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) carried out a study in 2001 that investigates why labour shortages arise and persist, their potential consequences, the tools available to manage labour supply and demand, the policy implications and the need for future research.

The study by consultant Morley Gunderson of MKG Associates focusses on the factors contributing to labour shortages. Economic cycles and market fluctuations can create a lag between existing market conditions and the supply of labour. In addition, when construction markets in the United States and Europe are strong, Canada must compete for immigrant construction workers with other countries.

With respect to demographics, workers in the skilled trades are aging, and there are insufficient numbers of new recruits replacing the retiring labour force. In education, a bias against vocational training means there are fewer government subsidies for industry-based institutions. Regulations setting the ratio of apprentices to journeymen, as well as narrow job classifications and occupational licensing, can also result in labour shortages and construction slowdowns.

Higher wages in non-residential as opposed to residential construction can also lead to labour shortages because labour goes to the highest bidder. In addition, wage rigidities can lead to

shortages in some areas, and Employment Insurance reforms, which make it more difficult for seasonal workers to receive benefits, can deter new people from entering the industry.

Theoretically, labour shortages drive up the prices of new homes, making it difficult for consumers to afford them. Construction

the residential sector. The existing system is not suitable to the task. In the renovation market, for example, skills requirements are high and include not only trade skills but also people skills as workers often deal directly with customers who are increasingly sophisticated in their demands.

The study also concludes that the current

Economic cycles and market fluctuations can create a lag between existing market conditions and the supply of labour.

delays, by increasing builders' financing costs, can also put upward pressure on house prices. The potential result is reduced output if higher costs reduce demand or if production ceases or is postponed.

Other possible consequences include:

- inferior housing quality as overworked construction crews are quickly moved from site to site;
- potential health and safety problems if job pressures increase and workers unfamiliar with the industry are used; and
- increased use of the underground economy and large retail "Home Improvement" style do-it-yourself approaches in the renovation and repair markets as consumers look for labour alternatives.

One of the highest priorities identified by the research is the development of a human resources development strategy for

apprenticeship system could be more flexible. For example, the ratios of apprenticeships to journeymen could be revisited, and narrow craft jurisdiction lines could be relaxed to encourage broader based multi-skilling and multi-tasking.

Other strategies for mitigating labour shortages include more government support for vocational training and "crash courses" to help new recruits respond to spikes in demand. The industry could also expand initiatives such as the Red Seal Program and the 1994 Agreement of Internal trade to increase labour mobility. Other suggestions include greater use of the Internet and computer-based databanks to match labour supply and demand to improve labour mobility.

For more information, please contact David D'Amour by telephone at (613) 748-2325 or by e-mail at ddamour@cmhc-schl.gc.ca.

CHBA Takes the Pulse of the Home-building Industry

by Don Johnston, Canadian Home Builders' Association

The Pulse Survey from the Canadian Home Builders' Association (CHBA) provides essential information about the residential construction industry in every region of the country. Completed in winter and summer each year, the eight-page questionnaire is distributed to all CHBA new home builder and renovator members.

As its name suggests, the survey "takes the pulse" of the home-building industry, providing regional results by looking at variations across the country. It also helps individual home builders gauge their performance against others. One of the main advantages to CHBA of administering the survey is that it permits the organization to explore issues of interest to the industry that other housing surveys carried out by organizations such as StatsCan would not cover. Financial support, without which the survey would not be possible, is provided by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) and Natural Resources Canada (NRCan).

The Pulse Survey asks two main types of questions: tracking questions that monitor changing conditions in the market; and questions of special interest to the industry. The tracking questions ask about changes in activities over the past 12 months and expectations for the next 12 months. For example, in the winter 2002 survey, 28% of respondents indicated that shortages of trades and labour were a critical problem, compared to 29% in the previous winter and 21% in winter before. Some 24% of respondents identified rising costs due to trades and labour as critical problems, compared to 27% in winter 2001 and 21% in winter 2000.

Another tracking question in the winter 2002 survey looked at the change in the traffic compared to last year at new-home sales sites. Forty per cent of respondents reported that traffic was higher for "move-up" homebuyers of tract and semi-custom

Types of Changes Planned to New Homes Built in Next Year

	Atlantic	Quebec	Ontario	Man./Sask.	Alberta	B.C.	Canada
	% of All Respondents Planning Each Type of Change						
Smaller Dwellings	8	14	10	34	7	30	14
Larger Dwellings	12	7	19	13	12	17	14
Smaller Lots	8	3	10	13	14	34	13
Larger Lots	12	3	15	13	14	10	12
Less Luxurious Lots	8	10	4	13	3	14	7
More Luxurious Lots	36	7	23	34	21	20	23
Less Energy-efficient Features	0	3	0	0	0	3	1
More Energy-efficient Features	40	0	21	54	16	27	23
Less Environmentally Favourable Features	0	0	1	0	0	3	1
More Environmentally Favourable Features	32	0	17	20	9	20	15
Less Accessible Designs	0	0	1	0	0	0	0
More Accessible Designs	24	0	21	20	12	27	17

homes, while 25% reported traffic was higher among the "move-down" consumers. At the same time, 37% of respondents said the move-up buyers of custom homes would be the main market for new home builders.

Other expectations for 2002 included the following:

- costs will rise because labour, materials and land are becoming more expensive;
- the average size of new single-detached houses will range from a high of 202 m² (2,200 sq. ft.) in British Columbia to a low of 128.5 m² (1,400 sq. ft.) in Quebec; and
- the average lot frontage for new single-detached houses will range from 23.8 m (78 ft.) in Atlantic Canada to 12.2 m (40 ft.) in Alberta.

In addition, the winter 2002 survey reported that builders in every region expect to be more involved in rental housing construction than they were the year before. The most significant increases were expected in Atlantic Canada, Ontario, Alberta and British Columbia.

The spring 2002 survey included several questions spotlighting the use of technologies of interest to new home builders and renovators. It reported that 66% of respondents believed total installed price was a very important factor in choosing HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning) and domestic hot water systems, while only 14% thought brand name was a very important factor. Another question asked about steel framing. Sixteen per cent of respondents reported they had used steel framing for non-load-bearing walls in the basement, while only 4% said they had used it for roof trusses, roof rafters and joists.

This kind of information, which the Pulse Survey has provided for 13 years, has proven invaluable for builders and renovators alike. Expectations from CHBA are that the beat will go on.

For more information, please contact Don Johnston by telephone at (613) 230-3060 or by e-mail at johnston@chba.ca. A summary of the latest Pulse Survey can be viewed on the CHBA Web site (click to News and scroll).

Build in My Backyard: Red Deer Residents Say “Yes” to Secondary suites

Residents of Red Deer, Alberta say, “yes, build in my backyard” by a strong majority when it comes to creating affordable housing in their neighbourhoods, but they draw the line at mobile homes.

That's one of the findings of the Housing Research and Action Project, a telephone survey conducted to provide community planners with more information about the residents' experiences with and attitudes to housing issues.

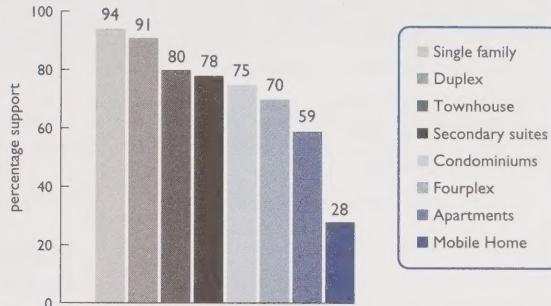
The City of Red Deer, BizWerx Communications (now Grandview Communications) and the Red Deer Housing Committee, which represents individuals, agencies and organizations in the community organized the survey in response to questions that had arisen while developing the community housing plan. Students from the Red Deer College Social Work class conducted the survey in November 2001.

“We knew there was a problem with affordable housing in the community, but we needed to know how big the problem was, what the larger community would accept in terms of housing solutions, and who the residents thought should be responsible for making housing happen,” says Wendy Klassen, the Red Deer housing coordinator on the Housing Committee.

Attitudes toward development of housing

Almost all of the survey respondents (94%) said they were “in favour of having additional affordable housing developed in Red Deer.” Three quarters of this group (and 71% of all respondents) also supported housing development in their neighbourhood or area. Support for the development of affordable housing in the respondents' own neighbourhoods was somewhat higher among renters (83%) than among homeowners (70%).

What Type of Housing Do You Favour for Your Neighbourhood?

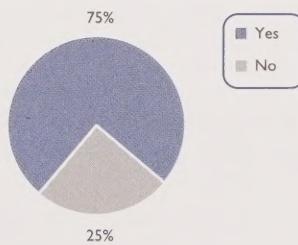


Preferred types of affordable housing

Almost all of the respondents in favour of affordable housing in their neighbourhoods indicated they would be in favour of single-family housing (94%) and duplexes (91%).

A majority were also in favour of secondary or basement suites (78%), condominiums (75%), townhomes (80%) and fourplexes (70%). Apartments were given 59% approval. Most respondents, however, were not in favour of mobile homes (72% against).

Would You be Willing to Have Additional Affordable Housing Developed in Your Neighbourhood?



In addition, 91% of respondents said the provincial government should support affordable housing, while 83% said the federal government should support it.

The results confirm that in Red Deer the “not-in-my-backyard” syndrome is really confined to a small proportion of the

population. “It is not just the housing professionals who are championing a variety of housing options—there is broad support in the community,” says Klassen.

The survey also provided other insights into housing issues. For example, it indicated that 49% of renters and 75% of households had “difficulty finding appropriate housing,” as did 40% of immigrants who had been in Canada less than five years. For 92% of the respondents, “difficulty finding appropriate housing” referred to affordability; for 78% it meant finding a well-maintained home; for 73% it referred to finding housing in a convenient location; and for 57% it meant finding appropriate housing for children. Homeowners were also much more likely (66%) than renters (63%) to define “difficulty finding appropriate housing” as “finding a home where you feel safe”. Overall, twice as many women (96%) as men (48%) reported affordability as a difficulty.

The information derived from the survey will be used to fine-tune Red Deer's housing strategy with the community planners and substantiate the direction the Housing Committee will take. “We can now stand up and say the community is in favour of various housing options—as long as they're not mobiles,” says Klassen.

For more information, please contact project manager Lorne Daniels by telephone at (403) 346-6139 or (604) 435-7922, or by e-mail at ldaniel@grandviewconsulting.com.

CHRA Asks, “Will Social Housing be Viable When Operating Agreements Expire?”

by Judy Forrest, Canadian Housing and Renewal Association

What happens when agreements between social housing providers and the governments that subsidize them expire? Will social housing be able to continue as social housing? The Canadian Housing and Renewal Association (CHRA) is looking for a few answers.

Most social housing was built or acquired within the context of a federal or provincial social housing program. The obligations for housing providers and subsidy commitments by governments were established in operating agreements, the terms of which were usually 35 or 50 years. These agreements are now beginning to expire, and by 2030 most of them will have expired.

What will life be like for social housing providers, for residents and for people on the waiting lists for social housing when these agreements end? Mortgages will have been paid off but will subsidies still flow in? Will providers be able to do capital repairs? Will they be able to provide subsidized rents?

These and other questions launched a research project by CHRA in 2001 to assess the effect of the expiry of the agreements. With funding from several provinces, two cities and one housing provider, CHRA engaged a consultant to prepare a background paper that provided a basis for discussion at a national roundtable in Ottawa in February 2002.

The roundtable engaged 25 participants from federal, provincial and municipal governments, as well as housing providers and provincial and national housing organizations.

These agreements are now beginning to expire, and by 2030 most of them will have expired.

The participants discussed three categories of issues:

How can the existing stock be preserved?

The discussion objectives included maintaining the non-profit status of the housing, as well as its financial viability and physical integrity.

How can the housing remain affordable?

This question triggered debate about whether to try to keep market rents affordable or whether to maximize them in order to cross-subsidize lower-income tenants.

Can the existing housing be levered to increase the supply of affordable housing?

Because there are no national and few provincial social housing programs in existence, participants discussed whether the expiry of operating agreements presented an opportunity to use these assets to generate new affordable housing.

The preliminary research indicates the effect will probably vary considerably, depending on the age of the social housing stock, its form and original construction quality, the clientele served and the income mix. The initial research and the results of the roundtable are documented in *Expiry of Social Housing Operating Agreements: A*

National Roundtable

available on CHRA's

Web site at www.chra-achru.ca.

CHRA is now launching Phase II of this research project. It will focus on compiling a database on the expiry of agreements, preparing a template to help housing providers assess the impact on their portfolios, disseminating information including best practices, and developing a package of tools and strategies.

The Association is currently seeking partners to participate on a steering committee to oversee Phase II and to contribute funding to finance the project. With little new social housing being developed across the country, the preservation and continuing affordability of the existing social housing is critically important.

The need for social housing is not going to disappear. Strategies to address this must change over time, but the total absence of any strategies at the present to prepare for the expiry of operating agreements for thousands of social housing communities is alarming. CHRA has taken an important first step to bring this issue to the forefront.

For more information or to participate, please contact Judy Forrest by telephone at (613) 580-2424 ext. 44119 or by e-mail at judy.forrest@ottawa.ca.

New CMHC "Ideas" Site a Boon to Researchers

This report is based on an article written by John Dowell for the fall 2002 issue of the CMHC newsletter Partnership Courier.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has come up with a new Web tool for anyone using its Web site to hunt for information about public and private non-profit housing.

Called "Affordable Housing Ideas", it is a distillation by subject matter from the considerable volume of research CMHC has done over the years on the subject of housing affordability.

"All aspects of affordable housing, from concept to completion, were in our wonderful research reports, and the challenge was to make this wealth of information accessible and easy to reach," says senior researcher Fanis Grammenos. "The Ideas site captures the essence of these documents in a way that connects them to the real problems people face when they undertake an affordable housing initiative."

The Ideas site, which came online about mid-June, 2002, is a substantial addition to the Affordable Housing Web site, which was previously devoted mainly to linkages that directed visitors to other resource and program information. Now, visitors can read real-life strategies used by housing providers to meet the challenges they face as they plan, design, fund, build and operate affordable housing projects to address local needs.

The collection of strategies is not a set of recommended initiatives or practices that can be implemented throughout Canada, but rather a collection of ideas that can be drawn upon freely for consideration and use when making plans of action suitable to specific local conditions. CMHC has kept the strategies and examples brief and written them in plain language to ensure the ideas are easy to understand for a wide audience. For readers looking for more extensive coverage of the topics, there are links to source material and expertise.

Information—the way you need it

The Ideas site presents the strategies, which have been used in different socio-economic, cultural, regulatory and political contexts, in four categories geared to the information needs of affordable housing providers:

- Community and Housing Design;
- Construction and Technology;
- Operations and Management; and
- Redevelopment and Renovation.

When a visitor chooses a category, he or she finds a selection of specific solutions. For example, under "Community and Housing Design", there is a group of strategies that examine how community and residential design decisions can reduce housing costs. Similarly, under "Construction and Technology", there are strategies that explain how construction techniques and the use of innovative technology can reduce housing costs. Under "Operations and Management", there are ideas for improving housing

affordability by reducing ongoing operating costs, including building and portfolio management. The "Redevelopment and Renovation" category offers ideas on how redesigning and reusing buildings and communities can provide affordable housing.

Getting to the Ideas site

1. Go to the CMHC home page (www.cmhc.ca).
2. After selecting your language, click on "Improving quality & affordability" from the "browse by topic" menu on the left.
3. Choose "Affordable Housing" from the menu that appears next.
4. Choose "Affordable Housing Ideas" from the next menu.
5. Choose from the four strategies shown in small print on the right side of your screen

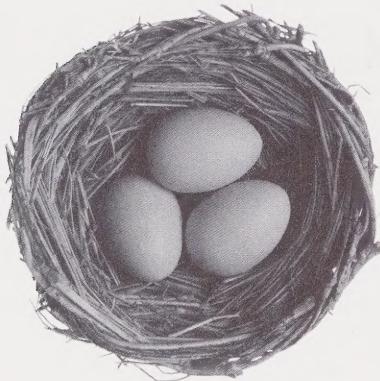
Happy surfing!

For more information, please contact Fanis Grammenos by telephone at (613) 748-2321 or by e-mail at fgrammen@cmhc-schl.gc.ca.

CMHC's 2002 Housing Awards Program

by Gloria Neufeld-Redekop, Canada Mortgage and Housing Corporation

The annual Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) Housing Awards Program, which honours significant contributions to the advancement of Canadian housing, will take place October 22-23 in Toronto. The national forum will honour all finalists, announce the winners and provide an opportunity to learn about innovative initiatives that address housing affordability.



This year's Housing Awards is the seventh since the Program began in 1988. Previous Housing Awards Programs have recognized successful innovation in seniors' housing (1988), housing for young families (1990), housing for persons with disabilities (1992), housing for Aboriginal people (1994), housing for youth (1997), and housing challenges of the new millennium (2000).

The Honourable John Manley, Deputy Prime Minister, Minister of Finance and Minister of Infrastructure and Crown Corporations announced the 14 finalists last July. He noted that 'the Housing Awards Program not only recognizes advancement in housing but shares

innovative solutions and best practices which have helped improve the affordability of housing and living environments in Canada.'

This year's awards program was open to individuals and organizations, private or public, that implemented solutions that addressed housing affordability. Architects, designers, builders, planners, financial institutions, educational institutions, charitable organizations, public and non-profit housing, and social service agencies were included.

The deadline for applications was April 5, 2002. An external, independent interdisciplinary Selection Committee, appointed by CMHC, selected the individuals and organizations who achieved excellence in one of five categories: Finance and Tenure; Technology and Production; Planning and Regulation; Concept and Design; and Process and Management.

The Forum takes place at the Courtyard Marriott in downtown Toronto. It kicks off with an informal reception on October 21 and concludes with an Awards Dinner on October 23, where winners and honourable mentions will be announced. The program will include a Keynote Address by Dr. Avi Friedman and workshops on the theme of housing affordability.

CMHC also supports finalists by presenting their innovations at housing-related events after the Forum. If you are aware of any suitable venues for this purpose, please contact Gloria Neufeld-Redekop by telephone at (613) 748-2572 or by e-mail at gneufeld@cmhc-schl.gc.ca. To learn more about the finalists' innovations, please visit the CMHC Web site at www.cmhc.ca.

And the finalists are ...

Affordable Housing Initiative,
City of Ottawa, Ottawa, Ont.

Coopérative d'habitation LeZarts,
Colin Munro, architect/Groupe CDH,
Montréal, Qué.

Creighton/Gerrish Development,
Creighton/Gerrish Development
Association, Halifax, N.S.

Relocation Project for Seniors Housing,
David W. Edwards Architect Ltd., Regina, Sask.

30 St. Lawrence Affordable Housing
Project, Hilditch Architect, Toronto, Ont.

Terrasse St-Michel, La Société
d'habitation et de développement
de Montréal, Montréal, Qué.

Revolving Loan Program, Mohawks
of the Bay of Quinte, Tyendinage
Mohawk Territory, Ont.

Longfields Development, Nepean
Housing Corporation, Ottawa, Ont.

Affordable Home Ownership for
Low to Moderate Income Residents,
Options for Homes Non-Profit
Corporation, Toronto, Ont.

Affordable Housing Program,
Quint Development Corporation,
Saskatoon, Sask.

Carew Lodge, Stella Burry Corporation,
St. John's, Nfld.

43 Queen Street South Downtown
Revitalization, The Working Centre,
Kitchener, Ont.

Beaver Flats Employee Housing,
Whistler Housing Authority,
Whistler, B.C.

Edgewater Court, Wood Buffalo Housing
and Development Corporation,
Fort McMurray, Alta.

On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada

A new study from the Canadian Housing and Renewal Association (CHRA) recommends that governments provide housing and shelter geared to homeless girls and young women in Canada, and the varied circumstances for minors, mid-teens, and young adults.

On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada by independent research consultant Sylvia Novac and her colleagues Margaret Eberle, Luba Serge and Joyce Brown explores the causes of homelessness among young females, the conditions they experience, and the service, program and policy contexts in various cities. The study, funded by Status of Women Canada, was conducted in 2001.

A review of earlier research revealed several patterns that were confirmed by the more than 100 service providers in eight Canadian cities who were interviewed for this study. Females make up from one third to one half of visibly homeless youth in urban areas. The main cause of homelessness among young women is family disruption, conflict and abuse. Homeless young women have high rates of involvement with the child-welfare system.

Young females were less likely than males to engage in criminal activities, but more likely to be involved in the sex trade. In addition, more homeless females than males had mental health problems, had attempted suicide, and had experienced sexual and physical abuse within their families.

Custom analyses of two databases provided a more detailed profile of homeless young women in Montréal and the use of hostels or shelters in Toronto by young women. Among homeless youth under 18 in Montréal, young women outnumbered young men. Many of these young women first became homeless between the ages of 13 and 15, and almost half had been in public care. With no access to welfare programs, those under 18 were more likely to engage in illicit activities.

The strong association of abuse, homelessness, and pregnancy is linked to this dynamic. We need to design and implement multi-dimensional interventions for young women that will prevent and interrupt intergenerational cycles of abuse and homelessness, and foster their strengths and abilities."

The study suggests there is a need for safe houses and shelters for young women or for youth in general, as well as a need for gender-specific programming such as

**With no access to welfare programs,
those under 18 were more likely to engage
in illicit activities.**

In Toronto, more than 2,100 single female youth used shelters in 1999. From 1988 to 1999, the proportion of female to male youth using shelters increased by 66%, while the average age of the young females decreased: one out of four was 16 or 17 years old.

Case studies for the eight Canadian cities also revealed pregnancy rates were very high, and there were health issues related to sexual health and pregnancy. In each of the cities, there were few services specifically for young women.

According to Novac, "the lives of homeless young women are highly sexualized. It is frequently the basis for their material survival and their prime avenue to gain affection and a sense of their worth, and to satisfy their need for social connection.

addiction-treatment programs for young women. It also identifies a need for transitional and supportive housing and longer-term interventions to address the multiple needs of homeless young women. Finally, the report recommends that senior governments must not only implement policies to alleviate poverty and develop affordable housing, but must also undertake initiatives focussed on the problem of youth homelessness, including female-only services and programs.

For more information, please contact Sylvia Novac by telephone at (416) 978-1345 or by e-mail at sylvia.novac@utoronto.ca. The report is available from Status of Women Canada and can be downloaded from their Web site at www.swc-cfc.gc.ca or ordered at no cost.

Survey Reveals Nunavut's Hidden Homeless

The preliminary results of a household survey conducted by the Nunavut Government reveals that homelessness in the north is not the same as it is in the southern Canada. In Nunavut, the homeless do not live in the street but in overcrowded dwellings—yet the social, health and education problems are all too familiar.

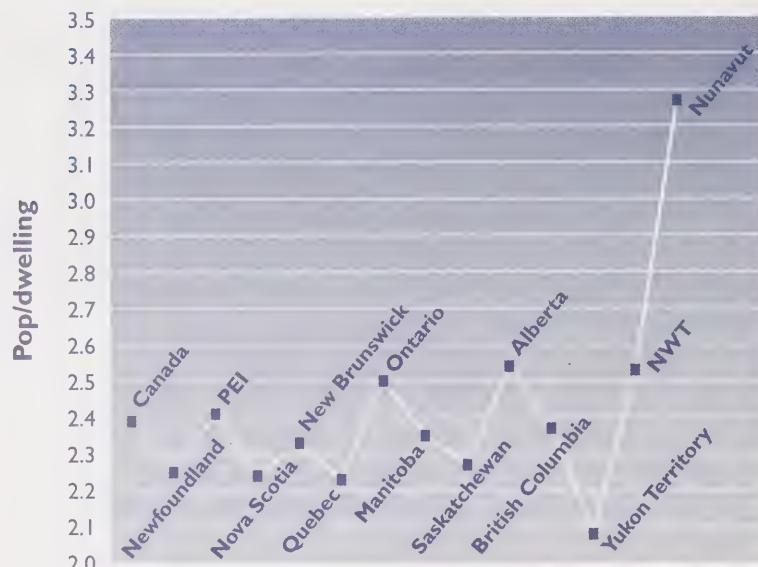
"Up north, homeless people can't live on the streets, as they can in the south," says Amy White, policy analyst with the Nunavut Housing Corporation (NHC). "It is too cold. Everyone has to be inside all the time. That's why we call them the hidden homeless—you can't see them."

Numbers taken from the Nunavut Household Survey and federal census tell the tale. Nunavut has the highest average number of people per dwelling unit (3.27) in Canada. The average number of persons per room is 0.84, while in Canada as a whole the average is 0.04. In addition, more than 25% of all dwellings have more than one person per room, compared to only 1.7% across Canada.

Getting a handle on the overcrowding crisis is one of the Nunavut Government's highest priorities, which is why it undertook the survey in 2001. The preliminary results of the survey, combined with data from the federal census, provide a snapshot of the crisis in terms of demographics, and the available housing stock and its condition.

With respect to demographics, Nunavut's population growth rate of 8.1% is more than twice the Canadian average of 4.0%. Further, 60% of Nunavut Inuit are under 25 years of age, and it is projected that 260 youth will need housing every year for the next five years.

Population per Dwelling is Higher Than the Canadian Average



The cold climate is primarily responsible for the overcrowding. It not only keeps the homeless indoors, it also creates less living space for people in their homes. The houses have no basements, attics or garages, and what living space there is must be shared with necessities like potable water tanks, mechanical systems and sealift (storage) rooms large enough for a couple of thousand dollars worth of supplies that are shipped in once a year.

The high cost of building houses also contributes to the problem. Construction materials have to be brought in by ship or plane, making houses expensive to buy. Yet the need for affordable housing choices is great. Sixty per cent of households make \$50,000 or less annually, and there is no private rental market in Nunavut, even in the capital of Iqaluit. As a result, more than half the population lives in public housing, and there are more than 1,000 families on the waiting list.

To help alleviate the housing crisis, the NHC is trying to raise awareness of the problem among housing providers and other governments that may be able to help. In September, it jointly hosted a forum entitled "Building Connections in Nunavut" with CMHC. The forum brought together senior officials representing different aspects of the solution, including housing technologies, financing and health and wellness.

"We're trying to get our message out and find innovative solutions to the problem," says White. "The money we receive through the Federal Affordable Housing Initiative is a positive step in the right direction. Unfortunately, funding that is per capita-based does not even begin to scratch the surface of the housing need in Nunavut."

For more information, please contact Amy White by telephone at (867) 975-6468 or by e-mail at awhite@gov.nu.ca.

FlexHousing™ Study Shows the Price is Right

by Tom Parker, Canada Mortgage and Housing Corporation

A recent research project conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) and the Sunridge Group of Saskatoon shows that incorporating "Flex" features into a conventional house is inexpensive and relatively easy during construction or renovation. The research demonstrates that FlexHousing™ is financially achievable in configurations that appeal to different segments of the homebuyer market.

FlexHousing is an approach to creating houses that are designed and constructed to meet the changing needs of the occupants over time. Flex features can start outside the home with a wide driveway and paths, and include modifications to the interior such as extra wide doors and structural reinforcements that provide adaptability, convenience and safety for the occupants. Incorporating Flex features allows homeowners to occupy their dwelling for longer periods, create living spaces that meet a wide range of needs, and improve the convenience they offer. (For a description of the full range of Flex features, see CMHC's *FlexHousing: Homes that Adapt to Life's Changes* and *FlexHousing: The Professional's Guide*.)

To conduct the study, the researchers chose a conventional 162 m² (1,743 sq. ft.) house plan provided by Tartan Homes of Ottawa as a benchmark. CADvantage of Saskatoon then modified the benchmark plan in two phases: converting (on paper) the benchmark house into a basic FlexHouse, and then converting the basic FlexHouse into a full FlexHouse. For each renovation, CADvantage provided a cost analysis based on prices in Saskatoon in 2002. The research report contains tables that allow you to pick and choose from an extensive list of options and see the cost of incorporating each one.

Building the basic FlexHouse

The basic FlexHouse included a provision for those items that would make the house adaptable in the future to include a livable attic space and a basement suite. It also included features that would make the house more comfortable and easier to live in, such as wider doorways and wider hallways for people with limited mobility.

The small increase in cost (approximately 2% of the \$149,000 price of the benchmark house) would provide the occupants with features that are safer and more convenient from day one. These features would also pay off in the future in terms of financial savings and reduced stress should the occupants decide to renovate the home to allow them to continue living in it in their senior years, even if they develop mobility disabilities. Table 1 shows the cost analysis for the basic FlexHouse.

Table 1: Cost of Basic FlexHouse

Costs of Basic FlexHouse Features	\$7,833.00
Cost of Benchmark	\$143,072.00
Total Cost of Basic FlexHouse*	\$150,905.00
<i>5.5% over the cost of the benchmark house</i>	
<i>*roughs-in an extra 103 m² (1,106 sq. ft.) of living space</i>	

Converting to a full FlexHouse

Nearly endless possibilities flow from the creation of the basic FlexHouse.

Later renovations can include one or more of the following:

- changing the placement of the bathroom fixtures;
- lowering the kitchen sink and cooktop to accommodate a seated person;
- converting the attic into a finished room;
- renovating the basement into a self-contained apartment; and
- installing an elevator if needed.

Table 2: Cost of Full FlexHouse (without elevator)

Cost to Renovate	\$49,605.00
Original Cost of Basic FlexHouse	\$150,905.00
New Cost of Full FlexHouse*	\$200,510.00
<i>40.2% over the cost of the benchmark house</i>	
<i>*includes finishing of an extra 103 m² (1,106 sq. ft.) of living space</i>	

Table 2 shows the costs of converting the basic FlexHouse into a full FlexHouse—with all the bells and whistles.

The full FlexHouse is a very functional home and will accommodate someone who requires wheelchair access. But as the full renovation shows, FlexHousing concepts address more than just mobility issues. Using extra space more efficiently can permit a future in-law or revenue suite—a wise idea that literally pays the homeowner back.

For more information, please contact Tom Parker by telephone at (613) 748-2050 or by e-mail at tparker@cmhc-schl.gc.ca. To order the FlexHousing™ publications mentioned in this article, please call 1 800 668-2642.

Assessing Progress with Programme ROSES D'OR

by Louise Aubert, Quebec Federation of Senior Citizens

Now well into its fifth year, the Programme ROSES D'OR, an evaluation of private retirement residences for independent seniors in Quebec, run by the Quebec Federation of Senior Citizens, is taking a close look at its successes and certain challenges that need to be addressed. Key among these is a lower rate of participation among smaller residences that serve 9 seniors or less, compared to larger homes of 10 seniors or more.

So far, the Program has been implemented in 11 out of 16 regions in Quebec, and the overall ratio of participation, which is voluntary, has been 30% for the smaller retirement homes, compared to 70% for the larger private residences. This ratio varies by region, with some territories spanning a much wider area and catering to smaller retirement homes, and others offering a greater number of large and small residences in a more condensed area. The Program has drawn an average participation rate of 40% to 50% of residences, small or large.

The ROSES D'OR Program conducts an appraisal of private seniors' retirement homes based on an assessment grid that the Quebec Federation of Senior Citizens carefully designed following a study of all existing Quebec housing regulations, building codes, standards and safety issues. The grid is re-examined annually, and some questions have been refined for greater clarity by the Federation in close collaboration with a provincial advisory committee. The committee consists of organizations such as the Quebec Association of Local Community Services

Centres—CLSC (Centres locaux de services communautaires) and the Conference of Regional Health and Social Services Boards.

Regional advisory committees implement the Program, which includes publicizing the activity and coordinating the assessment. Each regional committee must be

for assessing the residences. Recently, however, the Quebec Ministère d'Etat à la famille et à l'enfance, which is responsible for seniors' issues, has shown an interest in the Program. An agreement protocol has been signed between the Ministry and the Federation to study the Program's assessment tools.

Getting the municipality on board appears to make the biggest difference in getting smaller residences to take part.

represented by a senior's organization such as a regional group of the Federation or any other incorporated, reliable partner involved in the well-being of older people. In the final assessment, two roses are allocated to residences that meet 80% or more of the standards set in the 62-question assessment grid, while one rose is given to residences that achieve between 60% and 80%, and no rose for those below this percentage. To be considered at all, each residence must meet nine core standards included in the assessment grid. These include essentials such as smoke detectors and personnel with first-aid training. The results of each assessment are published in a reference directory, which is updated every two years, for a specific region.

The Programme ROSES D'OR directory is a vital guide to the quality of seniors' residences in Quebec, since there are few regulations governing this area and no provincially recognized standards or criteria

It has become clear that participation in the Program climbs dramatically when all key partners, especially the municipal government and the local community services centres, are involved in its implementation. Getting the municipality on board appears to make the biggest difference in getting smaller residences to take part. For example, Laval, the only region so far where municipal involvement has been strong, has shown the highest participation rate.

This municipal involvement, along with the recent interest in the Program shown by the Quebec government, provides some promising indicators for greater participation.

For more information, please contact Louise Aubert by telephone at (514) 252-3017 or by e-mail at louise.aubert@fadoq.ca. You can also visit the Web site of the Quebec Federation of Senior Citizens at www.fadoq.ca.

Partnership Designs Affordable, Solar Urban Homes for Regina

New forms of affordable housing incorporating solar design features may soon be sprouting in Canada's sunniest city as a result of research undertaken by the City of Regina, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the McGill School of Architecture and the Saskatchewan Housing Corporation.

Affordable Solar Housing design studio as part of McGill's graduate study program in Affordable Housing during the winter 2002 semester. The City of Regina provided seven vacant sites that had been identified as high potential for new affordable housing development, which would also contribute to the improvement of the local community. The Saskatchewan Housing

By combining these approaches, the team addressed true affordability by reducing the regular monthly costs of housing, including energy and utilities. As Green explains, "too often, affordable housing solutions only take into account initial housing costs. In an era of energy deregulation and volatile energy costs, a family can be at risk without a design solution that builds-in some level of energy security."

CMHC and McGill presented the final studio designs in Regina to the city council and committees, local builders, developers, the general public and members of the communities in which the sites were located. All the parties wanted to see some of the ideas implemented.

Local developers and community service organizations have since expressed an interest in partnering to develop some of the sites designed through the project. Their common goals include revitalizing some of Regina's inner-city neighbourhoods through sustainable, affordable housing and contributing to the city's objectives of reducing carbon dioxide emissions and acting on climate change.



South facade perspective of Garden Ridge homes.

The project is an attempt to create a series of infill housing design solutions, including detached, semi-detached, row and duplex homes, that integrate solar energy and affordable features. It would be the first such portfolio in Canada. The housing units would be priced from \$70,000 to \$150,000 and be less expensive in terms of monthly costs than conventional homes.

"There is a recognized need across Canada for the creation of a diverse array of affordable housing solutions," says senior researcher Thomas Green at CMHC. "At the same time, housing built today must provide a healthy environment that is sustainable in terms of energy and resource use, as well as its impacts on land, air and water."

To address these issues, the research partners teamed up to create an

Corporation provided seed funding for the project. CMHC developed and presented a Passive Solar Housing 101 course, provided the *Tap the Sun* publication on passive solar home design, and guided the students' design projects. McGill supplied the eager students and incorporated the passive solar approach into the affordable housing design teaching process.

As the project progressed, it became clear that approaches to designing affordable and passive solar housing were inherently compatible. From compact designs that were cheaper to build and more energy efficient to operate, to quality building components for long-term durability and reduced operating and maintenance costs, the affordable and passive solar design features worked well together.

CMHC and its partners are now further developing and reformatting the initial designs and information to promote these approaches more widely. Selected unit designs will be modeled for energy performance, and final working drawings will be included in a publication to be released in 2003. The designs will show suggested heating and ventilation systems, and feature construction detailing that balances initial capital costs and ongoing monthly expenses. The publication will also provide an overview of the lessons learned, particularly how to balance affordability with solar and other energy and sustainability considerations.

For more information, please contact Thomas Green by telephone at (613) 748-2340 or by e-mail at tgreen@cmhc-schl.gc.ca.

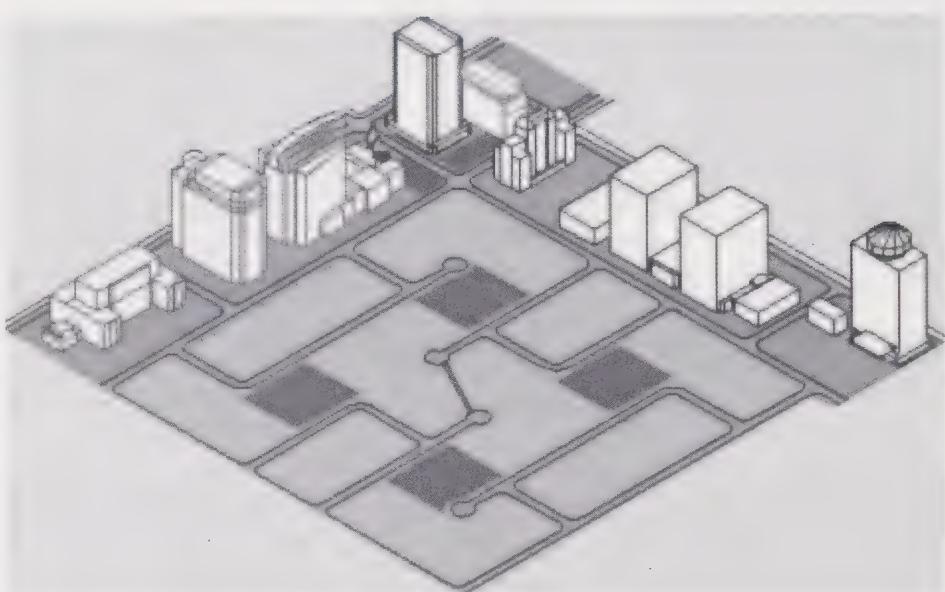
New Residential Streets: Tranquil, Safe, Connected and Delightful

continued from page 1

out in a modified grid to prevent cars from crossing the quadrant, eliminating non-resident traffic. The streets connect to the central public park that is intended as a meeting place. Because they are looped and narrow, the streets reduce the speed of all vehicular traffic and make more efficient use of land.

A continuous pedestrian footpath system through the open spaces connects the streets and provides several direct routes to the parks, public transit, retail stores and services. People can walk diagonally through the quadrant in about five minutes.

The research project compared the quadrant plan to the existing 1970s' subdivision of Barrhaven in Ottawa, as well as to a traditional grid plan overlaid on the same site. With 64 loops and 34 culs-de-sac, the quadrant was the best at providing residents with tranquility. In terms of safety, while the loop and cul-de-sac pattern scored the highest, it was also less efficient at allowing people on foot to walk to local amenities. The quadrant offered a balanced resolution of these opposing requirements by using open spaces rather than additional streets to provide connectivity. With respect to delight, while



The quadrant: a 16-hectare (40-acre) building block of residential districts

all three plans had an equal amount of open space, the quadrant brought this space closer to the largest number of residents.

The Fused Grid is an artful balancing of aesthetics and safety for residents, efficiency for drivers and walkers, and commercial potential for local businesses. As Grammenos is happy to admit, "it is possible to create communities that are

efficient, viable, livable, healthy and highly marketable."

For more information, please contact Fanis Grammenos by telephone at (613) 748-2321 or by e-mail at fgrammen@cmhc-schl.gc.ca. You can also read a summary of the project in Research Highlight 75, "Residential Street Pattern Design", on CMHC's Web site at www.cmhc.ca.

Reorganization within SHQ Strengthens Research Activities and Ties

continued from page 2

on all fronts, the SHQ is looking at affordable housing solutions particularly suited to conditions in Quebec," says Trudel.

At the same time, notes Trudel, there are increasing demands for research on socio-economic market trends and changes in demographics, social groups and moves among the population. "The aim is to

respond better to these research needs and to provide solid results and publications," he explains.

Taken together, collaboration remains the main operative word in the evolving SHQ research environment. This includes tighter ties within its ranks and also close cooperation with other stakeholders and partners, both nationally and internationally.

For more information, please contact Jacques Trudel by telephone at (514) 873-9610 or by e-mail at jacques.trudel@SHQ.gouv.qc.ca. You can also visit the following Web site: www.SHQ.gouv.qc.ca.

de ce domaine d'activité de la SHQ, qui est en phase évolutive. Cela implique des liens plus étroits entre les membres de l'organisation, ainsi qu'une collaboration accrue avec les intervenants et partenaires nationaux et internationaux.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Jacques Trudeau au (514) 873-9610, ou lui écrire à jocques.trudeau@shq.gouv.qc.ca.

Vous pourrez également consulter le site Web de la SHQ à www.shq.gouv.qc.ca.

Le développement de l'ordre des architectes démarre le principal motif d'ordre de publications intéressantes », explique-t-il. Les partenariats avec les organismes de recherche démontrent que l'ordre est de plus en plus demandé par les architectes et les étudiants. « L'objectif est d'être en mesure de mieux répondre à ces besoins en matière de recherche et de produire des résultats utiles à l'ensemble de la profession », ajoute-t-il.

recherches doivent étre réalisées afin de comprendre les facteurs qui ont contribué à cette diminution. Il faut aller plus loin que de constater simplement que le nombre croissant d'emplois dans les grandes villes provoque l'arrivée d'un grand nombre de personnes et que le marché du logement tendance. « En examinant cette question sous tous ses angles, la SHQ vise avant tout à étudier les solutions de logement abordable adaptées particulièrement aux conditions du Québec », affirme M. Trudeau.

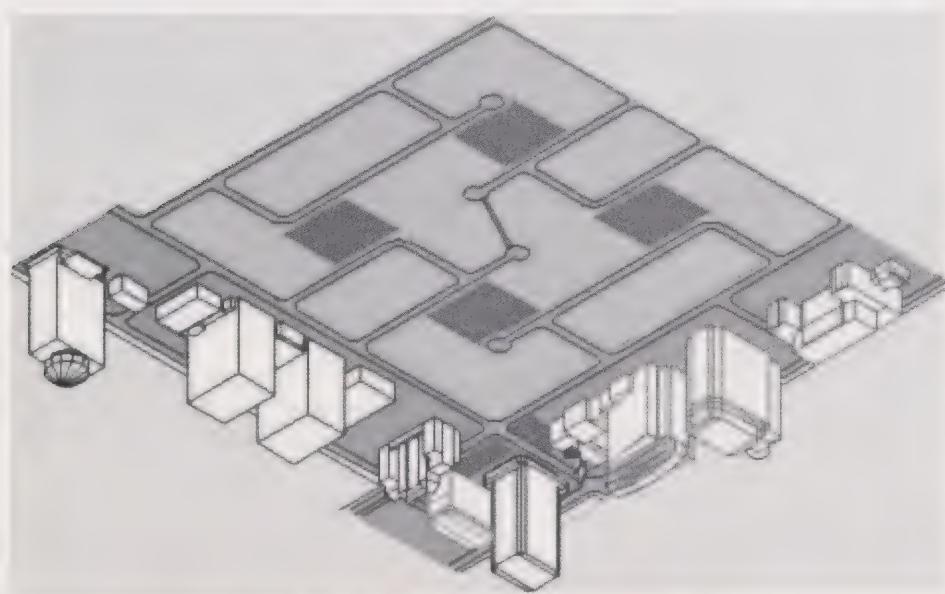
Une réorganisation interne consolidée la recherche à la SHD

locales. M. Grammenos en est très fier et croit qu'il est possible de « créer des collectivités qui sont efficaces, viables, vivables, saines et très commerciales ». Pour de plus amples renseignements, communiquez avec François Grammenos par téléphone au (613) 748-2321, ou par courriel à grammenos@cmhc-schl.gc.ca. Un résumé du projet intitulé « Conception des rues dans les quartiers résidentiels », a été publié en ligne dans le numéro 75 de la section Le point en recherche du site www.schlc.ca.

commodités locaux. Le quadrat équilibre ces besoins opposés en utilisant les espaces verts et non les rues comme racordement. Bien que les trois aménagements possèdent la même superficie disponibles, le quadrat rend accessibles plus de résidents.

La conception à quadrillatères combinées vaut créer un équilibre harmonieux entre l'esthétique, la sécurité des résidents, l'efficacité des déplacements des automobilistes, les besoins des piétons et le potentiel commercial des entreprises.

Les chercheurs ont comparé le concept du quadrant à la subdivision existante de Barfhaven à Ottawa, qui date de 1970. Les chercheurs ont comparé le concept du quadrant à la subdivision traditionnelle et ont superposé un plan traditionnel de quadrillages sur le même site. Avec 64 courbes et 34 culs-de-sac, le quadrant offre un résultat aux résidents. Le schéma de tranchuillité aux résidents. Le schéma de couloirs et de culs-de-sac offre à la meilleure sécurité, mais était le moins efficace en ce qu'il a trait à l'accès téléphonique aux couloirs.



Nouvelles rues résidentielles : paisibles, sûres, interconnectées et agréables

Nouvelles rues résidentielles : I

Un partenariat pour la conception de maisons urbaines à l'énergie solaire abordables à Régina

Pour obtenir de plus amples renseignements,
veuillez communiquer avec Thomas Green
par téléphone au (613) 748-2340 ou par
courriel à tgreen@cmhc.ca.

La SCHL est ses partenaires présents et adaptent présentement les connaissances initiales de l'information afin de promouvoir ces approches à une plus grande échelle. Le rendement énergétique des installations sera modélisé et les plans définitifs sont présentés dans une publication qui devrait paraître en 2003. Ils incluent les systèmes de chauffage et de ventilation suggérés et présentent des détails de construction qui permettent d'équilibrer les coûts mensuels. La publicisation présente une approche de conciliation plus particulièrement à question de prix abordables et de considérations de la concurrence de l'énergie, dont l'énergie solaire, et de la concurrence de l'électricité.

Les organismes de services communautaires de la région ont depuis indiqué qu'ils seraient intéressés à former un partenariat en vue de développer certains des sites imaginés dans le cadre du projet. Leurs objectifs seraient de mettre en place une structure de lutte contre les changements climatiques de la municipalité.

Leur mission est de promouvoir les services en chantier et les organismes de services communautaires de la région ont depuis indiqué qu'ils seraient intéressés à former un partenariat en vue de mettre en place une structure de lutte contre les changements climatiques de la municipalité.

La SCHL et l'Université McGill ont présenté des concrétions finales du studio à Régina devant le conseil et les comités municipaux, devant le conseil et les comités municipaux, des entrepreneurs locaux, les promoteurs immobiliers, le Grand Public et des représentants des quartiers où se trouvaient les sites retenus. Tous les intervenants souhaitaient avoir un aperçu de certaines des idées qui pourraient être mises en œuvre.

des coûts énergétiques, une famille peut être à risque si elle ne peut compter sur un logement lui assurant une certaine sécurité quant à la consommation d'énergie. »

l'érgonomisation de l'énergie et l'instabilité

À mesure que progresse le projet, il devient évident que la construction de dégagements abordables est l'utilisation de deux procédures essentiellement compatibles. Des concrétions compactes peu courteses construire et à faible consommation d'énergie, jusqu'à aux compositions de long terme et la réduction des coûts de fonctionnement et d'entretenir : le logement bordable et l'énergie solaire allient tout en combinant ces approches, l'équipe a atteint des prix réellement abordables par la réduction des coûts périodiques mensuels et énergie et de services publics. Comme explique Thomas Green : « Trop souvent, les solutions de logement abordable ne rennent en considération que les coûts fixes, mais nous devons également prendre en compte les coûts variables, qui sont les coûts de maintenance et de réparation, et les coûts de fonctionnement. »

La revitalisation des quartiers, la SCHL a des projets de logements sociaux et de basse cour sur la maison passive solaire, prépare la publication de la loi sur la maison passive, prévoit la construction de cours de base pour les étudiants dans leurs projets de conception passive et oriente les étudiants dans leurs projets de conception passive à son enseignement au sein de l'Université McGill à partir d'une même au projet des étudiants intéressés et introduit une énergie solaire passive dans la conception de logements abordables.

Université McGill, au cours du semestre hiver 2002. La Sakacthewan Housing Corporation a débloqué les fonds pour le remboursement du projet, tandis que la Ville de Saguenay a formulé sept sites vacants qui avaient été reconnus comme ayant un potentiel élevé pour l'établissement d'un nouveau développement de logements abordables.



de recherche ont fait équipe en vue de créer un studio pour la conception d'habitations à énergie solaire abordables dans le cadre du programme d'études supérieures sur le logement abordable de

Logiciel du projet est de créer une série de logements nouveaux genre, notamment des maisons unifamiliales, bimodulaires, jumelées et en rangées, intégrant l'énergie solaire et présentant des caractéristiques abordables. Il s'agit d'un des premiers logements du genre au Canada. Le prix des unités est les coûts mensuels seraient inférieurs à ceux des maisons classiques.

« Partout au Canada, il y a un besoin évident pour la mise au point d'une parapole de solutions de logement abordable, soutient Thomas Green, chercheur-chef principal à la SCHL.

Parallèlement, les maisons construites de nos jours doivent offrir un environnement durable et n'ayant aucune incidence sur la qualité du sol, de l'air et de l'eau. »

Perspective de la façade sud de Garden Ridge Hall

a ville la plus ensoleillée au Canada pourrait bienôt voir pousser de nouvelles formes de logements abordables intégrant l'énergie solaire, à la suite de recherches menées par la municipalité de Regina. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'École d'architecture de l'Université McGill et la Saskatchewan Housing Corporation ont collaboré pour élaborer un plan de développement urbain qui intègre les éléments suivants : une densification des quartiers existants ; l'amélioration des transports en commun ; l'encouragement à l'achat de voitures hybrides et électriques ; et l'incitation à l'achat de maisons neuves ou rénovées dans les zones périurbaines.

Evaluation du progrès réalisé grâce au programme ROSES D'OR

par Louise Aubert, Fédération de l'âge d'or du Québec

e Programme ROSES D'OR.

Programme d'évaluation des résidus

De 1 à 6 de 80 a 84 Quadredec. La 1 ère édition a

défis à relever. Parmi les plus importants de

personnes âgées ou moins, participation

de dix personnes âgées et plus.

ratio global de participation, qui est

comptes d'entreprises. Ces groupes résident dans les résidences privées. Ce ratio varie par

aux besoins des petites résidences, d'autres

participation au programme a été en

Le Progrès dans les Rôles D'UR et le Culte

La Federación de Agroindustria Quibehé

costruzioni et les questions relatives aux

collaboration étroite avec un comité

Obtenir la participation de la municipalité semble être le facteur clé pour réussir à faire participer les résidences plus petites.

régllements qui régissent ce secteur et aucun critère ou norme reconnu par la province pour apprécier les résidences. Recemment, toutefois, le Ministre d'État à la famille et à l'enfance du Québec, ledieu est responsable des questions concernant les personnes âgées, a démontré un intérêt pour le programme. Un protocole

Les combats consultatifs régionalaux sont en charge de la mise en œuvre du programme, ce qui comprend également l'information

SERVICES SOCIAUX.

et les Régies régionales de la santé et des

as presidente de la Agencia de Desarrollo Local.

considérant les conditions dans lesquelles les organismes sont confrontés à l'environnement.

Consultatif prévôtal | Le Comité est formé

—

Pour de plus amples renseignements,
communiquez avec Tom Parker, par téléphone
au (613) 748-2050 ou par courriel à
l'adresse tparker@cmhc-schlgc.ca. Pour
commander les publications sur le Bati-Flexmo
mentionnées dans le présent article,
téléphonez au 1 800 668-2642.

- Le Bati-Flex complet est une maison hautement fonctionnelle, accessible à une personne en fauteuil roulant. Toutefois, comme le montre l'ensemble des innovations, le concept Bati-Flex ne répond pas uniquement à un besoin de mobilité. L'utilisation efficace de l'espace résiduel permet l'aménagement d'un appartement pour la génération silvâne ou d'une unité louée — une idée intelligente et réellement payante pour le propriétaire.

Cout de rénovation	49 605,00 \$
Cout initial du Batiflex	150 905,00 \$
Cout de base Batiflex	150 905,00 \$
Cout simple Batiflex	200 510,00 \$
40,2 % de plus de cout de la maison de référence	40,2 % de plus de cout
*Prévoir 103 m ² (1 106 pi ²) de surface supplémentaire	*Prévoir 103 m ² (1 106 pi ²) de surface

Tablau 2 : Couts du Bati-Flex

- modélisation de l'emplacement des mordilles et de la surface de cuisson pour qu'une personne assise puisse en faire usage;
 - abaissement de l'évier de cuisine et de la maison pour qu'il soit facile d'accès;
 - aménagement du sous-sol pour en faire un logement autonome; et
 - installation d'un ascenseur au besoin.
 - Dans le tableau 2 figurent les cotations de certains de la maison, du Bati-Flex de conversion, jusqu'au dans les mordilles de la maison, du Bati-Flex complet.

Construire un Batti-Flex de base

par Tom Parker, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une étude sur le Bati-Flex MD en révèle le coût moyen

Persons Aged

Cout des caractéristiques	Bat-Flex de base	7 833,00 \$	Cout de la maison	143 072,00 \$	de référence
Cout de la maison	Cout total du Bat-Flex de base	150 905,00 \$	Cout de la maison	150 905,00 \$	de référence
Cout total du Bat-Flex de base	Bat-Flex de base	150 905,00 \$	5,5 % de plus que le cout de la maison	150 905,00 \$	5,5 % de plus que le cout de la maison
Bat-Flex de base	Prévoir 103 m² (1 106 pi²) de surface	150 905,00 \$	de référence	150 905,00 \$	de référence
Prévoir 103 m² (1 106 pi²) de surface	total des matériaux	150 905,00 \$	Total des matériaux	150 905,00 \$	Total des matériaux

l'abreuoir : Cout du Bati-Flex

de permettent en effet de réaliser des économies et de réduire le stress ressenti par les occupants lorsqu'ils décident de quitter leur maison dans le but d'y passer leurs vieux jours, malgré une perte de mobilité. Le tableau 1 présente les cotisations à la Bati-Flex de base.

Les appuis des éléments se situent à une hauteur de 1,50 mètres.

une farible augmentation du coût (environ 2 % du prix de la maison de référence de 149 000 \$) permet d'intégrer des caractéristiques pouvant assurer aux propriétaires pour les personnes à mobilité réduite. celles que des portes et des corridors plus confort et la qualité de vie dans la maison, des caractéristiques pouvant améliorer le plaisir de séjour. II comprend également un aires de séjour, des toilettes, des couloirs, des salles de bain et des chambres.

Le Bati-Flex de base prévoit des éléments permettant d'adapter la maison en

conversion en Bati-Flex complet. Lors de l'expérience en Bati-Flex de la base, puis sa chaque phase de renovation, CADvantage a produit une analyse des coûts, basée sur les prix du marché de Saskatoon en 2002. Le rapport de recherche contient des tableaux permettant de choisir parmi une panoplie d'options et détailler le coût de chacune.

C) L'ensemble de ces deux étapes : la modification le plan en deux étapes : la conversion (sur papier) de la maison de

Pour cette étude, les chercheurs ont pris comme référence le plan d'une maison traditionnelle de 162 m² (1743 pi²), fourni par la firme Tarzan Homes d'Ottawa.

de toutes les caractéristiques d'un tel
rapport-vous aux publications suivantes
de la SCHL : Bât-Flex ; des logements
adaptables en fonction des besoins et
Bât-Flex : le guide du professionnel).

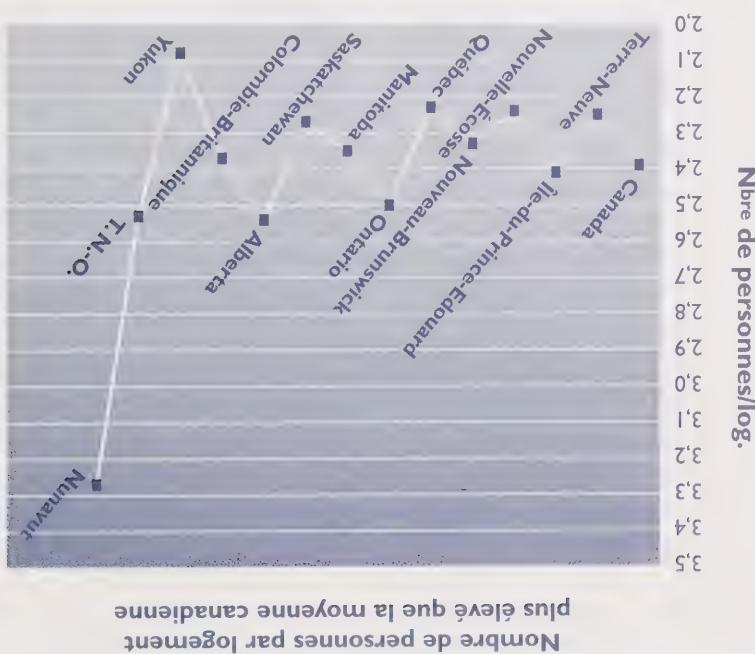
du temps. Les caractéristiques Bati-Flex peuvent se retrouver autant à l'extérieur de la maison, avec une entrée large et des allées, qu'à l'intérieur, avec des portes très grandes et des renforcements de structure qui procurent adaptabilité, commodité et sécurité aux occupants. Les caractéristiques Bati-Flex permettent aux propriétaires de vivre dans leur résidence plus longtemps, de créer des espaces répondant à des besoins très diversifiés et de profiter d'une commodité accrue. (Pour une description

Le concept Bati-Flex est une démarche de conception et de construction de maisons qui permet aux occupants d'adapter leur espace à leurs besoins changeants au fil du temps.

ne recherche recente effectuee par la Societe Canadienne d'hygiene et de logement (SCHL) et Sunridge Group de Saskatoon montre que l'integration de caractristiques Batiflex a une maison traditionnelle, au moment de la construction ou de renoeuvations, s'avere bon marche et relativement simple. L'etude demonstre que dans des configurations touchant diffrents segments du marche des acheteurs de Batiflex est financierement realisable le Batiflex.

Un sondage révèle la face cachée de l'itinérance au Nunavut

« Nous voulons faire passer le message
au financement à la santé de tout au bien-être,
notamment aux technologies du bâtiment,
probлеме, а declaré Mme White. Largest
et trouver des solutions innovantes au
fédérale en matière de logement abordable
est un pas dans la bonne direction.
Malheureusement, le financement par
habitant ne fait qu'ajouter le problème
de la pénurie de logements au Nunavut. »
Pour de plus amples renseignements,
communiquer avec Amy White par
téléphone au (867) 975-6468, ou
par courriel à white@gov.nu.ca.



Les cultures obtenues par le sondage moyen de certains des ménages du Nunavut sont clairement : c'est au Nunavut que le nombre moyen de personnes par unité d'habitation est le plus élevé, soit 3,27. Le nombre moyen de personnes par pièce est de 0,48, alors que la moyenne canadienne est de 0,40. Et c'est sans compter que plus de 25 % des logements compétent plus d'une personne par pièce, contre 17 % pour l'ensemble du Canada.

Relever cette situation d'entassement est une des principales priorités du gouvernement du Nunavut, et c'est pour cette raison qu'un sondage à échelle nationale a été entrepris en 2001. Les résultats préliminaires, combinés aux données du recensement fédéral, broacent le portrait démographique de la crise, et décrivent le parc immobilier de la croissance de la population du Nunavut au cours des dernières années, au moins de 25 ans et au moins de 60 % des unités du Nunavut sort âgées de moins de 25 ans (40 %). En outre, moyenne canadienne (41 %).

Du point de vue démographique, le taux de croissance de la population du Nunavut (8,1 %) est deux fois supérieur à la moyenne canadienne (4,0 %).

Le sondage a également démontré que les jeunes par année d'âge sont les plus nombreux dans le territoire, avec 40 % de moins de 15 ans, contre 27 % au Canada. Les moins de 15 ans sont plus nombreux dans le territoire que dans le reste du pays, mais ce n'est pas le cas pour les autres groupes d'âge.

Le sondage a également démontré que les personnes de 15 à 24 ans sont les moins nombreuses dans le territoire, avec 17 %, contre 20 % au Canada. Les personnes de 25 à 34 ans sont les plus nombreuses dans le territoire, avec 22 %, contre 19 % au Canada. Les personnes de 35 à 44 ans sont les deuxième groupe le plus nombreux dans le territoire, avec 18 %, contre 17 % au Canada. Les personnes de 45 à 54 ans sont le troisième groupe le plus nombreux dans le territoire, avec 15 %, contre 14 % au Canada. Les personnes de 55 à 64 ans sont le quatrième groupe le plus nombreux dans le territoire, avec 12 %, contre 12 % au Canada. Les personnes de 65 ans et plus sont le cinquième groupe le plus nombreux dans le territoire, avec 10 %, contre 10 % au Canada.

les résultats préliminaires d'un sondage mené par le gouvernement du Nunavut auprès des ménages ont montré que le phénomène des sans-abri n'est pas le même au nord et au sud du Canada. Au Nunavut, les sans-abri ont un total, mais ils vivent entassés dans des logements où les problèmes sociaux, de santé et d'éducation sont extrêmement nombreux. Au sud, les sans-abris ne peuvent pas vivre dans la rue comme ils le font au sud, souligne Amy White, analyste des politiques à la Société d'habitation du Nunavut (SHN). Il y fait trop froid. Les gens n'ont d'autre choix que de rester à l'intérieur. C'est pour cette raison que l'on parle de la face cachée de l'inégalité : on ne la voit pas. »

Où se trouver ?

Y aurait un besoin de maisons de transition et de soutien, et la nécessité d'interventions à long terme suscitées par des personnes femmes. Enfin, le rapport de répondre aux besoins multiples des personnes lesbiennes, et la nécessité de renforcer aux principaux piliers de l'Etat de la construction de logements abordables, mais encore de mettre en œuvre des politiques de lutte contre la pauvreté et de lutter contre les discriminations. Il faudra également que les jeunes, notamment chez les jeunes, soient mieux informés sur le biais des services et de programmes communautaires qui leur sont destinés.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Sylvia Novack au téléphone au (416) 537-2700, ou par courriel à sylvia.novack@utoronto.ca. Vous pouvez commander sans frais à partir du site Web www.sgc.gc.ca de cet organisme.

agglomérations urbaines du Canada. Elles une analyse des recherches effectuées après l'arrangement a révélé l'existence de plusieurs tendances confirmées par plus d'une centaine de fournisseurs de services de huit villes canadiennes interrogées au cours de l'étude. L'analyse montre que les femmes représentent entre un tiers et la moitié des jeunes visiblement sans-abri dans les centres urbains. La principale raison qui pousserait les jeunes femmes vers la rue serait l'éclatement de la cellule familiale, les conflits et la violence en milieu familial. Par ailleurs, le nombre de jeunes femmes sans-abri qui vivent sous la tutelle d'organismes sociaux ou d'organisations communautaires est élevé.

Des analyses spécifiques des deux bases de données ont fourni un profil plus détaillé des jeunes femmes sans-abri de Montréal ainsi que de la fréquentation par les jeunes femmes des maisons d'hébergement et des refuges de Toronto. Parmi les sans-abri de

En 1999, à Toronto, plus de 2 100 jeunes hommes seules ont séjourné dans un refuge. Ces dernières vers les activités illégales.

Programmes d'aide sociale, les jeunes emmènent de moins de 18 ans sont plus ouvertes aux activités illégales.

Quelques heures n'ont pas accès aux programmes d'aide sociale, les jeunes emmènent de moins de 18 ans sont plus ouvertes aux activités illégales.

3 et de 15 ans, et près de la moitié sont sourcier la première fois à la rue entre l'âge de 10 et 14 ans, et près de la moitié sont ouvertes aux activités illégales.

de ces jeunes femmes se sont retrouvées dans des situations de violence conjugale ou sexuelle, et au moins 10% ont été victimes de violences sexuelles par un tiers.

Le taux de violence conjugale chez les femmes est de 30% contre 15% pour les hommes. En outre, un grand nombre de ces femmes se sont retrouvées dans des situations de violence conjugale ou sexuelle, et au moins 10% ont été victimes de violences sexuelles par un tiers.

Le taux de violence conjugale chez les hommes est de 30% contre 15% pour les hommes. En outre, un grand nombre de ces femmes se sont retrouvées dans des situations de violence conjugale ou sexuelle, et au moins 10% ont été victimes de violences sexuelles par un tiers.

Une nouvelle étude, menée par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation par l'Association canadienne des réfugiés adapte aux besoins des jeunes filles et des jeunes femmes sans-abri au Canada. ainsi qu'aux besoins spécifiques de certains groupes de mineurs, d'adolescents et de jeunes adultes.

L'étude, intitulée Qui se trouve? La situation des jeunes femmes sans-abri au Canada, a été menée par Sylvia Novac,

pour courriel à grammenen@cmhc-sch.gc.ca.
par téléphone au (613) 748-2321 ou
communiquer avec **Fnacis Grammenos**,
Pour de plus amples renseignements,

Bonne navigation !

- à droite de votre écran.
- stratégies inscrites en petits caractères
- 5. Choisissez enfin l'une des quatre idées de logement abordable ».
- 4. Sélectionnez ensuite l'option « Des stratégies pour sujet » dans le menu suivant, cliquez sur « Logement abordable ».
- 3. Dans le menu suivant, cliquez sur « Parcourir par sujet » (à gauche).
- 2. Après avoir choisi la langue, cliquez sur « Amélioration de qualité et de l'abordabilité » dans le menu « Parcourir par sujet ».
- 1. Rendez-vous à la page d'accueil de la SCHL (www.sch.gc.ca).

Des idées de logement abordable Pour vous rendre sur le site

logements abordables.
collectivités visant à fournir des résidences privées des stratégies de rénovation présentent également la section « Réaménagement et amélioration du logement abordable ».
y compris la gestion d'exploitation de la construction courante, d'amélioration du logement abordable à elle des idées pour et gérer la construction de logement abordable et technologies innovantes. La section « Exploration » de l'utilisation efficace de la construction adéquate emploie de techniques de construction adéquates et stratégies visant à

Construire et technologie regroupé Dans le même ordre d'idées, la section Peuvent redire les coûts des logements d'aménagement urbain et résidentiel.

La manière dont les décisions en matière retrouve une gamme de stratégies illustrant l'urbanisme et conception d'habitations, ou spécifices. Par exemple, sous la section

visiter obtient un éventail de solutions visitées ne sont pas des initiatives ou un bassin d'idées dont on peut s'inspirer.

Ces stratégies ne sont pas des initiatives ou spécifices dont on peut s'inspirer.

Choisissant l'une des ces sections, le bien des projets de logement abordable

formiseurs de logements à profit par les et d'exploitation, de financement, de construction

maintenant se documente sur des rapports aux besoins locaux.

bien des projets de logement mené à succès

sur les programmes. Les visiteurs peuvent vers d'autres ressources et renseignements

lequel comprend principalement des liens Web consacrée à l'abordabilité du logement

idées constituent un important sujet au site En ligne depuis la mi-juin 2002, le site Des

stratégies concrètes de planification, de

mais aussi sur les sites d'entrepreneuriat

aux variés problèmes rencontrés

utilise des documents en ligne

d'information accessible et convivable.

Le site Des idées présente des stratégies

maintenant se documente sur des rapports

aux variés problèmes rencontrés

utilise des documents en ligne

d'information accessible et convivable.

Le nouveau site repose sur une nouvelle

publique et privée sans but lucratif.

de renseignements relatifs au logement

sur son site Web pour faciliter la recherche

(SCHL) a ajouté un nouvel outil

d'hypothèques et de logement

à Société canadienne

liens renvoient à la documentation source facile à comprendre pour le public. Des manières concises et exemplaires de SCHL présente stratégies et conditions locales. La libérent dans un processus de planification

des pratiques dont on recommande la mise en œuvre partout au Canada, mais plutôt

Ces stratégies ne sont pas des initiatives ou

des pratiques dont on peut s'inspirer.

et d'exploitation, de financement, de construction

stratégies concrètes de planification,

maintenant se documente sur des rapports

aux variés problèmes rencontrés

utilise des documents en ligne

d'information accessible et convivable.

En ligne depuis la mi-juin 2002, le site Des

stratégies concrètes de planification, de

mais aussi sur les sites d'entrepreneuriat

aux variés problèmes rencontrés

utilise des documents en ligne

d'information accessible et convivable.

Le site Des idées présente des stratégies

maintenant se documente sur des rapports

aux variés problèmes rencontrés

utilise des documents en ligne

d'information accessible et convivable.

Le nouveau site repose sur une nouvelle

publique et privée sans but lucratif.

de renseignements relatifs au logement

sur son site Web pour faciliter la recherche

(SCHL) a ajouté un nouvel outil

d'hypothèques et de logement

à Société canadienne

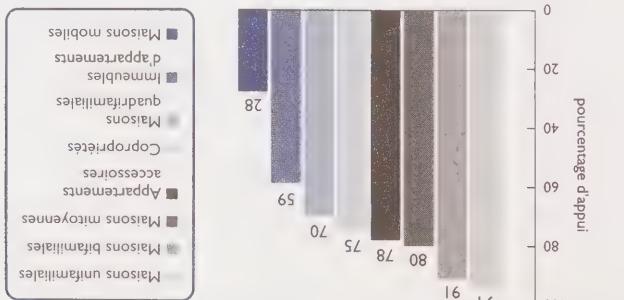
Le nouveau site « Des idées de logement abordable »

Ce rapport se base sur un article rédigé par John Dowell pour l'édition Automne 2002 Le Courrier du Partenariat de la SCHL

de la SCHL : un outil précieux pour les chercheurs

Construisez dans ma cour Les résidents de Red Deer favorables au logement accessible

Quels types d'habitation préconisez-vous pour votre quartier?



Le sondage a fourni d'autres résultats concernant les questions de logement. Il indique, par exemple, que 49 % des répondants, 41 % des immigrants habitant au Canada depuis moins de cinq ans, Pour 92 % des répondants, il s'agit soit de la difficulté de trouver un logement abordable, Pour 78 % de trouver un logement bien entretenu, pour 73 % de trouver un logement dont l'emplacement n'est pas adapté et pour 57 % d'enfants, Un peu plus de propriétaires trouvent un logement convivable aux frais de Red Deer en collaboration avec les planificateurs de la collectivité et à justifier l'orientation due prendra le Housing Committee. « Nous pouvons maintenant affirmer sans crainte que la collectivité est en faveur de diverses options d'habitation, veuillez communiquer avec Lorne Daniel, gagnante du projet, par téléphone au (403) 346-6139 ou au (604) 435-7922, ou par courriel à l'adresse j.daniel@grandviewconsulting.com.

En outre, 91 % des répondants ont indiqué que le gouvernement provincial devrait soutenir la construction de logements abordables, et 83 % étaient d'accord que le gouvernement fédéral devrait faire de même. Les résultats ont confirmé que seule une petite proportion de la population de Red Deer était attentive du syndrome professionnel de l'immobilier qui appuie les « pas dans ma cour ». « Il y a pas que les diverses options d'habitation, il y a , également un important soutien dans la collectivité », affirme Wendy Klassen.



Seriez-vous en faveur de la construction de nouveaux logements dans leur quartier se soit montre en faveur des maisons unifamiliales (94 %) dans leur quartier (91 %). Faveur des maisons unifamiliales (94 %) dans leur quartier (91 %). Les familles avec enfants sont majoritairement en faveur de la construction de nouveaux logements dans leur quartier (91 %). Les familles sans enfants sont également en faveur de la construction de nouveaux logements dans leur quartier (87 %).

Positions sur la construction

« Nous savions qu'il manquait de logements abordables dans la collectivité, mais nous devions connaître l'ampleur exacte du problème, les solutions que l'ensemble de la collectivité jugerait acceptables et les personnes qui, selon les résidents, étaient responsables de la création de logements », affirme Wendy Kassen, coordonnatrice du logement au sein du Red Deer Housing Committee.

Voilà un des résultats du Housing Research and Action Project, un sondage téléphonique dont l'objectif était de fournir aux planificateurs de la collectivité des exemples d'informations sur les expériences et les positions des résidents en ce qui a trait aux questions de logement.

La municipalité de Red Deer, BizWerx Communications (maîtrisant Grandview Community, qui représente les personnes, les agences et les organismes de la collectivité, à des questions soulevées lors de l'élaboration du Plan communautaire d'habitation. Les organismes et les personnes de la collectivité, ont organisé ce sondage afin de répondre à des questions soulvées lors de l'élaboration sonde à été mené en novembre 2001 par des étudiants en travail social du Red Deer College.

Types de logements abordables souhaités

Présidue tous les répondants en accord avec

Abordabilité

L'ACCCH prend le pouls du secteur de la construction immobilière

Les données du logement

Don Johnston, Association canadienne des constructeurs d'habitations

Types de changements prévus aux nouvelles maisons construites en 2002

L'enquête menée au printemps 2002 pose à plusieurs questions sur les technologies qui de nouvelles maisons et les constructeurs présente un intérêt pour leur résidence. Elle indique qu'environ 66 % des répondants croient que le prix total d'installation des systèmes de chauffage, de ventilation/ climatisation et des systèmes domestiques des répondants considèrent la marque comme un facteur très important. Une autre question portait sur les caractéristiques actuelles pour les murs non porteurs des sousassements, alors que seulement 4 % ont affirmé avoir utilisé des charpentes en acier. À cette question, 16 % des répondants ont dit les avoir utilisées pour les fermes, les chevrons ou combles et les porteries.

Ces renégociements, due à l'enquête Pulse aux yeux des constructeurs et rénovateurs, selon IACCH, le rythme actuel se maintiendrait. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Don Johnston par téléphone au (613) 230-3060, ou par courriel à johnston@chba.ca. Un résumé de l'enquête à Johnstone (cliquez sur le site Web de IACCH (cliquez sur News et faire défiler).

- 25 % des répondants sur mesure, alors que partiellement individualisé
- 37 % des répondants « descendants ». Parallellement, les visiteurs étaient majoritairement des acheteurs « ascendants ». Parallèlement, mesurer constituerait le principal marché des acheteurs « ascendants » de maisons sur mesure constituerait le principal marché des constructeurs « descendants » de maisons sur mesure.
- 68 % des répondants achetaient que des maisons augmentant par la suite.
- 202 m² (2 200 pi²), en Colombie-Britannique, et 128,5 m² (1 400 pi²), au Québec.
- les dimensions moyennes des nouvelles maisons sont de plus en plus chères.
- les dimensions moyennes des nouvelles maisons sont situées entre 202 m² et 2 200 m².
- la longueur moyenne des façades des nouvelles maisons s'infirme alors sera de 23,8 m (78 pi) dans les provinces atlantiques et de 12,2 m (40 pieds) dans les provinces prévalant davantage dans les montagnes que dans les plaines.
- En outre, l'enquête menée à l'hiver 2002 indique que les constructeurs de toutes les régions prévoient construire davantage de maisons dans les provinces atlantiques que dans les provinces prévalantes.
- Les hausses les plus importantes sont prévues dans les provinces atlantiques, alors que les provinces prévalantes déclinent.
- Les dernières prévisions indiquent que l'an prochain, en Colombie-Britannique, il y aura 10 000 maisons de plus dans les plaines que dans les montagnes.

L'enduite pose deux grands types de questions d'orientation, qui permettent d'observer l'évolution des réponses, soit des questions d'orientation, du marché, et des questions qui revêtent un intérêt particulier pour le secteur immobiliier. Les questions d'orientation sondent les changements dans les activités au cours des 12 derniers mois et les attentes pour les 12 prochains mois. Lors de l'enquête de l'hiver 2002, 28 % des répondants indiquaient que la penurie en centres majeurs et en ouvriers était un problème mesuré contre 29 % à l'hiver 2001 et 21 % à l'hiver 2000. Pour 24 % des répondants, la hausse des coûts attribuable au travail des constructeurs et des ouvriers était un problème critique, contre 27 % à l'enquête de l'hiver 2002. Une autre question d'orientation de l'enquête de l'hiver 2002 avait pour objet d'évaluer les habitudes de visite sur les sites de vente de nouvelles maisons comparativement à l'anée précédente. Pour 40 % des répondants, les visiteurs étaient principalement des acheteurs ascendants de terrains et de maisons

Cette enquête tâche le pouls du secteur de la construction immobilière, présente des résultats régionaux et les compare à ceux de tout le pays. Elle aide également les constructeurs indépendants à mesurer leur performance par rapport aux autres. Le principe principal d'avantage de cette enquête pour que d'autres enquêteurs sur le logement des questions liées au secteur immobilier menées par des organismes comme Statistique Canada ne couvrent pas. Le soutien financier, sans lequel l'enquête serait impossible, est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et par Ressources naturelles Canada (RNCAN).

à l'adresse grahamjd@gov.ns.ca.
téléphone au (902) 424-3224 ou par courriel
veuillez communiquer avec Jim Graham par
Pour obtenir de plus amples renseignements,

communautaire qui l'attendent.
relever les importants défis de planification
existants peuvent aider la municipalité à déterminer
de quelle manière les logements sociaux
La prochaine étape consistera à déterminer
durabilité des activités et des stratégies
des fournisseurs de logements sociaux.
comprendre les implications sur la
de ces réunions dont l'objectif était de

Quelles sont les conséquences pour les fournisseurs de logements ? Les règles du logement social conventionnel s'appliquent-elles à cet environnement ? Quel est l'équilibre à atteindre entre le marché et le logement à but non lucratif ?

organisées. La province a été l'institutrice
le gouvernement provincial ont été
logements sociaux, la municipalité et
rondes renouvelles les fournisseurs de
Après l'analyse des données, trois tables
à but non lucratif ?
cet environnement ? Quel est l'équilibre
social conventionnel s'appliquent-elles à
de logements ? Les règles du logement
sont les conséquences pour les fournisseurs
des réponses à certaines questions. Quelles
sociales. Il est donc indispensable de trouver
à la recherche de meilleures perspectives

Le Cap-Breton industriel complète quelque 3 700 logements sociaux, mais une population d'occupants potentiels de plus en plus restreinte.

Jim Graham, Housing Services Division, Department of Community Services, gouvernement de la Nouvelle-Écosse

Le logement social du Cap-Breton aux prises avec un marché à la base

Les données du logement

fonctionnement du marché du logement
à des conséquences sur le bon
ressource décroissante, et cette situation
sociaux existants s'arrachent la même
la région, les fournisseurs de logements
Compte tenu des revenus limités dans
revenu moyen est de 43 277 \$.
21 910 \$, soit un montant de beaucoup
moyen du ménage des locataires est de
gouvernement pour leur revenu. Le revenu
et 37 % des propriétaires dépendent du
des difficultés, alors que 64 % des locataires
des fournisseurs de logements sociaux.
comprendre les implications sur la
de ces réunions dont l'objectif était de

parce que les jeunes quittent la région
de la MRCB est en déclin principalement
L'étude a démontré que la population
de charbon.
fermeture de l'aciérie locale et de mines
de la province durablement touchée par la
dans le Cap-Breton industriel, une région
celles sur les logements sociaux existants
les données démographiques de même que
région entre 1991 et 1992. Elle a examiné
le marché de l'immobilier complices par
par la SCHL connaît des données sur
logement Eskine-Doucette a utilisé Le
madame Eskine-Doucette a utilisé Le
Afin de procéder à l'analyse des données,
Afrique du Sud connaît des données,
de collectivités — lesquelles sont aux prises avec
un taux d'incapacité élevée et font face à
des pressions financières —, a commandité le
vole au développement économique des
Dawn Enterprises, un organisme de Sydney
Association for Housing Development Cape Breton
Sally Eskine-Doucette pour la Capitale
L'étude a été menée par la consultante
à la situation.
de stratégies qui les aideront à faire face
de logements sociaux dans l'élaboration
que peuvent utiliser les administrateurs
permis de créer une base de données
en plus restreinte. L'étude a également
population d'occupants potentiels de plus
à la situation.
3 700 logements sociaux, mais une
Le Cap-Breton industriel complète quelque
élevée sur le marché du logement social.
ressortir les conséquences d'une offre trop
L'étude menée à l'automne 2001 fait
en des endroits plus prometteurs.
personnes qui tentent la région pour se établir
logements sociaux du plus en plus
Nouvelle-Écosse et de fournisseurs de
fat étais d'une population décroissante en
régionale du Cap-Breton (MRCB)
immobilières de la municipalité
une étude des données

Les petits propriétaires alimentent l'offre de logements locatifs en Colombie-Britannique

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Doug Page au (250) 356-9538 ou écrire à Doug Page@��ems.ca.

La Direction des politiques de l'agriculture entend utiliser les conclusions de cette étude pour élaborer des politiques et des programmes d'instruction à l'investissement dans le marché du logement local à travers la province.

- une analyse des types de logements des propriétaires occupants;
- l'établissement du pourcentage des propriétaires occupants;
- d'appartements en copropriété loués;
- par année de construction;
- une analyse du mode d'occupation et
- une analyse de la propriété privée loués;
- de propriétés portant sur d'autres types de structures telles que les maisons
- de propriétés familiales et les maisons unifamiliales et les maisons unies; et
- la répartition géographique et le profil du parc de logements dans les diverses collectivités de la Colombie-Britannique



Propriétaires d'appartements en copropriété possèdent plusieurs unités, par nombre d'unités détenues

Columbie-Britannique, et les chercheurs continuent de l'étudier afin de découvrir d'autres caractéristiques du parc de logements de la province. Parmi les prochaines études qui devraient être réalisées, notons :

Nombre total d'unités	Maisons unifamiliales	Appartements	Duplex	Maisons en rangée	Maisons unies	Accès résidences de vacances	50 %	26 %	7 %	3 %	9 %	4 %	1 %
1 604 850	795 679	425 121	113 192	50 664	146 454	57 313	16 365						

Une autre analyse du parc d'appartements en copropriété à permis de caractériser le marché locatif des logements. Selon des études de ce marché réalisées antérieurement, environ 30 % des

de logement sur l'ensemble du territoire de Colombie-Britannique.

de plus de deux unités

Nombre d'unités	Pourcentage
100 unités	11,6 %
50 - 99 unités	7,3 %
20 - 49 unités	17 %
10 - 19 unités	4,5 %
6 - 9 unités	1,7 %
3 - 5 unités	0,4 %

de plus de deux unités

Niveau de service	Pourcentage
2 unités	83 %
2+ unités	17 %
Plus de 2 unités	0 %

Le changement de structure de la SHQ, qui affirme une dizaine de chercheurs, est aussi évélateur du besoin croissant de recherche que possent les nombreuses questions à étudier dans le domaine du logement. « Actuellement, une de nos principales activités est l'analyse comparative des conditions en matière de logement dans divers pays, affirme M. Trudeau. Le principal objectif du projet est de trouver des solutions au problème du logement locatif du Canada. » Il explique que depuis plusieurs années, le Québec a vu le taux d'occupant diminuer dans le marché immobilier, qui prend de plus en plus d'amplier au Québec et dans le reste du Canada. »

des groupes communautaires et les
de l'habitation au Québec, soit l'industrie,
soit aussi les principaux acteurs du secteur
échéchée aux partenaires de la SHQ, qui
d'avantage de soutien et de produits de
tés au logement. Le second est d'offrir

« Nos croyons que cette restructuration confirme le rôle important que joue la recherche au sein de la SHG. »

de la documentation, de manière  aider la Société dans l'orientation de ses actions, de développer de ses politiques et d'optimiser de ses f gions de faire ». Le mandat du service vise en outre : «  soutenir et accompagner le transfert des connaissances et de l'expertise  stimuler l'innovation dans le secteur de l'habitation », selon M. Trudeau, le rôle de plus en plus important de la recherche répond  deux grands objectifs reconnus au sein de la SHQ. Le premier est de répondre aux besoins de la population et de l'industrie,  laquelle les politiques et les programmes de la Société sont destinés  toucher. Les deux autres  le gouvnement et les programmes  sont liments par les décisions de la Société et la prise des programmes et les politiques de la Sodimac.

Une réorganisation interne
consolide la recherche
à la SHG

- ✓ L'un des aspects majeurs de la documentation est d'avoir réuni le Centre de documentation et de recherche, ce qui permet d'accroître la visibilité entre la recherche et le transfert des connaissances », explique M. Trudeau. Le plus récent centre de documentation, qui regroupe les 15 000 ouvrages, constitue le plus important centre spécialisé dans le domaine de l'habitation au Québec.
- ✓ Nous croyons que cette restructuration confirme le rôle important que joue la recherche au sein de la SHQ, souligne M. Trudeau. Elle renforce nos ressources de recherche et notre mandat », ajoute-t-il, en précisant que le mandat du service sciences de recherche en habitation adoptée par la Commission suit : « Mettre en œuvre la politique de recherche en habitation en tant que service à son Centre HQ et fournir les services de son Centre

lirechtice de la Direction de la Planification, Mme Aubé de l'évaluation et de la recherche, Mme Trudeau ont tous deux représenté le Comité national de recherche sur le développement durable nommés la SHQ auparavant.

Pour nous rejoindre

Assocation canadienne des constructeurs d'habitations.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :
Nancy Walliker
Coordonnatrice
Comité national de recherche sur le logement et liaison extérieure
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Bureau national
700, chemin de Montréal, C-332
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Tél. : (613) 748-2446
Téléc. : (613) 748-2402
Courriel : nwakker@cmhc-schl.gc.ca

Pour nous rejoindre

l'Association canadienne des constructeurs

groupes de travail qui échangent de l'information, discutent des lacunes en recherche et entreprennent des travaux de recherche. A l'heure actuelle, les groupes de travail abordent des questions comme les données du logement, les tours d'habitation et autres immuables écologique et le logement des personnes âgées. Les membres du CNRL soumettent également des articles destinés au bulletin du CNRL, lequel est publié deux fois l'an.

Le CNRL est coprésidé par David Cliff, de la Société canadienne d'hygiène et de logement, et Don Johnson de la Société canadienne d'hygiène et de logement.

- Le Comité Pourrait les objectifs suivants : cerner les secteurs prioritaires de recherche ou de la démonstration dans le domaine de l'habitation;
- favoriser une meilleure collaboration entre des partenariats et réduire le chevauchement des activités de recherche;
- encourager le soutien à l'égard de la recherche en habitat, et
- promouvoir la diffusion, la mise en application et l'adoption des résultats de recherche.
- En plus de son comité Plénier, le CNRL fonctionne également grâce à des

A propos du Comité national de recherche sur le logement
Crée en 1986, le Comité national de recherche sur le logement
composé de représentants des
recherches sur le logement (CNRL) se
gouvernements fédéral, provinciaux et
territoriaux, de l'industrie, des organismes
de logement social et des consommateurs.

Nouvelles rues résidentielles : paisibles, sûres,	1
interventions résidentielles et agréables	2
Une réorganisation interne consolidée	3
la recherche à la SHQ	4
Les petits propriétaires aimant l'offre	5
de logements locatifs en Colombie-Britannique	6
avec un marché à la baisse	7
Le logement social du Cap-Breton aux prises	8
dans la construction résidentielle	9
Récherche de la SCHL sur la pertinence de main-d'œuvre	10
de la construction immobilière	11
à l'enrgie solaire abordables à Régina	12
Un partenariat pour la conception de maisons urbaines	13
Evaluation du progrès réalisé grâce	14
au programme ROSES-D'OR	15
Une étude sur le Bati-Flex ^{MD} en révèle le coût avantageux	16
Un sondage révèle la face cachée de l'innovation au Nunavut	17
au Canada	18
Où se trouver ? La situation des jeunes femmes sans-abri	19
de la SCHL	20
Programme des Prix d'excellence en habitation 2002	21
de la SCHL : un outil précieux pour les chercheurs	22
Où se trouver ? La situation des jeunes femmes sans-abri	23
de la SCHL	24
La nouvelle site « Des idées de logement abordable »	25

suite à la page 16

intense dans la rue collective et les artères siécle, en renvoyant le trafic automobile dans un langage moderne, adapté au XXI^e siècle. Les quadrillères combinent traditionnelle pour les promeneurs. La conception à des aires démarrait relativement paisible quitter le centre de chaque mini-villes, qui développent empêcher des routes étaient interdites aux chevaux et aux

siécle, à Savannah, les aires communes Monseigneur Grammes explique qu'au XVIII^e siècle, les aires communes et espaces verts agréables qui servent de au XVIII^e siècle : les aires communes et la ville de Savannah, en Géorgie, construite empirante également une île du plan de dans au moins une banlieue Ottawa. Cette modèle, et le quadrillage traditionnel boucles et culs-de-sac de la banlieue Savannah au XVIII^e siècle.

aux lieux de travail. Installations créatives, aux commerces et interactions pour les gens : espaces verts et résidences paisibles, rues sûres favorisant agréable pour les gens : espaces verts et combinaison réunit les avantages des deux utilisés vers le tourment du 20^e siècle. Cette modèle, et le quadrillage traditionnel classiques : le schéma traditionnel de combines » combine deux configurations (SCHL). Le concept de « quadrillages canadienne d'hypothèques et de logement Grammes et une équipe de la Société menée par le chercheur principal Faisi traces de rues résidentielles à une étude automobile, ils vous permettent de profiter pleinement de votre résidence et des routes plus efficace pour la circulation avantages. En plus de prévoir un réseau résidentielles, présentent de nombreux matériels de rues nouvelles concept révolutionnaire en es « quadrillères combinées »,



Nouvelles rues résidentielles : paisibles, sûres, interconnectées et agréables

DE RECHERCHE SUR LE LOGEMENT

automne 2002